

Business case Flytning og udvidelse af Overgangen



Baggrund

Afdelingen, Overgangen, under Specialområde Børn og Unge (SBU) oplever en stigende efterspørgsel efter flere døgnpladser inden for afdelingens målgruppe. En efterspørgsel, der ikke kan imødekommes i de nuværende bygninger. Konkret har SBU måttet afvise tre-fire henvendelser siden nytår, med den begrundelse, at der ikke er ledige pladser. Overgangen har syv normerede pladser, men de facto er der kun plads til seks unge i de nuværende lokaler.

Dato 01-05-2019

Karen Kirkegaard Nielsen

Tel. + 45 92 43 55 19

karen.kirkegaard@ps.rm.dk

Agnar Friis Viftrup

Agnar.Viftrup@ps.rm.dk

Tel. +45 2051 6997

1-30-73-192-18

Overgangen befinder sig i dag på adressen Søndersøparken 15, 1. sal i Viborg. Bygningen er en del af det psykiatriske sygehus målrettet børn og unge, hvori Overgangen lejer flere lokaler. Lokalerne til Overgangen blev i sin tid godkendt af Socialtilsyn Midt med en forventning om, at institutionen på sigt kunne overtage flere kvadratmetre i bygningen. Imidlertid har dette vist sig ikke at være en mulighed, og Socialtilsynet har ved et nyligt besøg udtrykt bekymring for de fysiske rammer ift. pladsforhold, arbejdsmiljø, støj mv.

Med afsæt heri, samt den stigende efterspørgsel, er der derfor behov for, at Overgangen flytter til en anden, bynær adresse i Viborg. Dette med henblik på at kunne kapacitetsudvide samt skabe mere tidssvarende og understøttende rammer for mål- og medarbejdergruppe.

Således har en afsøgningsproces været igangsat, hvor forskellige bygningsmæssige alternativer er blevet undersøgt, herunder dels overtagelse af regionens byggeri på Hamarvej 1-3, dels to alternativer hertil; nybyggeri og overtagelse af andet lejemål på en bynær lokation.

Samlet vurderes det med afsæt i en række økonomiske, beliggenhedsmæssige samt bygningsmæssige hensyn, at bygningerne på Hamarvej 1-3 i Viborg er at foretrække.

Målgruppe og efterspørgsel

Overgangen er et tilbud til unge autister, normalt begavede, men med adfærdsmæssige problemstillinger. Afdelingen er i dag godkendt til syv døgnpladser efter SEL § 66, stk. 1. til aldersgruppen 13 til 18 år, med mulighed for efterværn frem til det 23. år. Heraf kan to af

pladserne bruges fleksibelt til indskrivning af voksne borgere i alderen 18-25 år efter SEL § 107. Som sagt er der reelt set dog kun plads til seks unge i de nuværende rammer.

Overgangen ønsker på baggrund af den stigende efterspørgsel at udvide med yderligere syv døgnpladser, således at der i alt er 14 pladser fordelt på følgende måde:

Afdeling/ matrikel	Antal	Målgruppe	Aldersgruppe	Lovgrundlag
Overgangen	Fire pladser	Børn og unge autister med adfærdsmæssige problemstillinger.	8-14 år	SEL § 66, stk. 1
Overgangen	Ti pladser	Unge autister med adfærdsmæssige problemstillinger.	15-23 år, med mulighed for fire fleksible pladser til indskrivning af voksne borgere.	SEL § 66, stk. 1 samt § 107

Tendensen om stigende efterspørgsel på tilbud til børn og unge med autisme spektrum forstyrrelser bekræftes dels i opsamlingen fra de kommunale indberetninger, og dels af, at det er et udviklingsområde i rammeaftale 2019 – 2020.

Overtagelse af regionens byggeri på Hamarvej 1-3

Den 27. marts 2019 besluttede Regionsrådet at afvikle børn- og ungetilbuddet, Ulriksdal, som hidtil har været beliggende på Hamarvej 1-3. Således er en afviklingsproces sat i gang, og de sidste borgere forventes at være flyttet fra adressen ultimo juni. Såfremt Overgangen besluttet flyttet til pågældende adresse, vil en ombygning af Hamarvej, og efterfølgende flytning, derfor kunne iværksættes umiddelbart herefter.

Værelserne på Hamarvej vurderes at have en fin størrelse til Overgangens målgruppe, og bygningens grundplan, med to fløje, muliggør etablering af fleksible aldersopdelte miljøer, samt mulighed for en udslusningsenhed.

Endvidere er en væsentlig del af indsatsen på Overgangen træning af sociale kompetencer, hvilket vil være muligt, da Hamarvej er beliggende bynært og i en bymæssig sammenhæng.

De udvendige fysiske rammer på Hamarvej vil ved en flytning derfor bestå, men der er samtidig behov for en ombygning af udearealerne, samt de indvendige rammer for at tilpasse lokalerne til Overgangens målgruppe og for at imødekomme de tidsvarende bygningsmæssige standarder og krav.

I ombygningsplanen vil hvert værelse for eksempel få selvstændigt toilet og bad samt egen skærmet terrasse. I tråd hermed vil fællesarealer og gangarealer indrettes således, de tilpasses den autistiske målgruppe og fremstår konfliktnedtrappende. Ligeledes vil udearealerne blive renoveret med henblik på at være attraktive for unge mennesker, samt virke hjemlige og imødekommende.

Økonomi ift. ombygning

Koncernøkonomi Byggeri og Ejendomme har lavet skitser (Bilag 1) og beregninger af en ombygning, som er præsenteret nedenfor:

Tabel 1: Oversigt over ombygning af Hamarvej 1-3

Anlægsbudget – Ombygning	m ² el. pct.	Delpris	Kr. ekskl. moms
Håndværkerudgifter			
Bygning, nord (boligafsnit, fast inventar + personaleomkl.)	300 m ²	2.800.000	
Bygning, syd (boligafsnit inkl. udslusning, fast inventar+ personaleomkl.)	340 m ²	3.040.000	
Ventilation og øvrige tek.forbedringer		750.000	

Industrikøkken (<i>inkl. fast inventar + hårde hvidevarer</i>)	30 m ²	1.100.000	
Administration (<i>let renovering</i>)	303 m ²	450.000	
Terræn – øvrige udearealer (<i>eksist. skure/carport bevares</i>)		1.110.000	
Uforudsete udgifter	ca. 15 %	1.350.000	
Sum håndværkerudgifter			10.600.000
Øvrige omkostninger			
Byggesagsgebyr, landinsp., miljøscreen		100.000	
Forsikring		25.000	
Byggestrøm / byggeweb		100.000	
Byggelånsrente		25.000	
Sum øvrige omkostninger			250.000
Rådgiverhonorar	10 %		1.060.000
Samlet anlægsbudget			11.910.000
Heraf teknisk anlæg			-1.000.000
Vedligeholdelsesrammen			10.910.000

Bygningerne udgør i alt 973 m², og den samlede pris for byggeprojektet er estimeret til 11,9 mio. kr. (rundet ned fra 11,91 mio. kr.), hvoraf der ansøges om finansiering til 10,9 mio. kr. fra Vedligeholdelsesrammen. Restbeløbet på 1,0 mio. kr. er udgiften til såkaldte tekniske anlæg (primært ventilation og hårde hvidevarer), der ikke kan finansieres over Vedligeholdelsesrammen. Afskrivning og forrentning heraf afholdes i stedet fra specialområdets tværgående driftsbudget.

De eksisterende bygninger har til orientering en bogført værdi på 6,6 mio. kr. (pr 1. maj 2019).

Påvirkning af takster som følge af ombygning

Omkostningerne til en eventuel ombygning af Hamarvej 1-3 skal lægges i taksterne, i form af afskrivninger og forrentning. Påvirkningen af de enkelte takster vil dog være af minimal karakter, da specialområdet har en differentieret takststruktur på tværs af alle specialområdets afdelinger. Det vil i praksis sige, at de beregnede omkostninger, i form af afskrivninger og forrentning af specialområdets *samlede* bygningsmasse, dækkes ligeligt fra *alle* døgnafdelinger. Ovenstående ombygning vil således – isoleret set – medføre en mindre takststigning på 0,31 %, svarende til, at de enkelte døgn takster stiger med mellem 8 og 25 kr. pr. døgn.

Det skal dog bemærkes, at det i forbindelse med rammeaftalen 2019-2020 er aftalt, at der skal gennemføres takstreduktioner på 1-2 % for de sociale tilbud, som er omfattet af rammeaftalen. I praksis kommer taksterne derfor ikke til at stige – tværtimod. Endvidere vil en flytning af Overgangen til Hamarvej 1-3 indebære en kapacitetsudvidelse, som giver mulighed for driftsoptimeringer, hvilket samlet set forventes at give afdelingen en fornuftig driftsøkonomi, selvom der skal gennemføres reduktioner i driftsbudgettet.

Etablering- og opstartsudgifter

Idet bygningen i givet fald overtages ombygget og klar til indflytning, vil der ikke være de store udgifter forbundet med etableringen. Der skal dog indkøbes diverse inventar, herunder til indretning og møblering af værelser mv. Det estimeres med nogen usikkerhed, at etableringsudgifterne løber op i 600.000 kr.

Endvidere skal der ansættes nyt personale på afdelingen, som forud for nye indskrivninger skal gennemgå autismepilot uddannelsen, samt introforløb vedr. bl.a. målgruppeforståelse og sikkerhed mv. Hertil forventes der udgifter til ti pædagogers løn i 14 dage, svarende til ca. 175.000 kr.

Samlet set estimeres etablerings- og opstartsudgifterne til at løbe op i 775.000 kr. SBU ønsker at søge midler hertil fra puljen til opstartsstøtte i 2020.

Driftsøkonomi for Overgangen i nye lokaler

I nedenstående Tabel 2 fremgår en beregning på to forskellige scenarier af driftsøkonomien ved henholdsvis 7 og 14 børn og unge, indskrevet på takstniveauerne 5 til 7. Der er regnet for et løbende drifts år, og med to eller fire unge indskrevet efter SEL § 107, ved henholdsvis syv eller 14 pladser.

Tabel 2: Økonomiske beregninger ved henholdsvis 7 og 14 indskrevne

Overgangen (på Ulriksdal) (beløb i hele 1000 kr)	Scenarie ved 7 indskrivninger	Scenarie ved 14 indskrivninger
Forventede indskrivninger/indtægter		
§ 66, Niveau 5 (Takst 4.419 kr/døgn)	2,00	4,00
§ 66, Niveau 6 (Takst 5.233 kr/døgn)	2,00	4,00
§ 66, Niveau 7 (Takst 6.066 kr./døgn)	1,00	2,00
§ 107, Niveau 5(Takst 4.321 kr/døgn)	2,00	4,00
Belægning i alt	7,00	14,00
Takstindtægt	12.414	24.829
Centrale afløft	-1.530	-3.062
Budget til SBU	10.884	21.767
<i>Heraf budget til udg., der konteres på afdelingen</i>	<i>8.979</i>	<i>17.958</i>
Forventede udgifter		
Personaleudgifter	7.804	14.247
Øvrige udgifter	1.171	1.898
Udgifter i alt, for afdelingen	8.975	16.145
Til udgifter, der konteres på tværgående*	1.905	3.809
Afdelingens over-/underskud efter andel til tværgående	4	1.813

* SBU afløfter 17,5 % til de udgifter, der konteres under tværgående funktioner. Det gælder bl.a. løn til afdelingsledere, psykolog til afdelingerne, uddannelser, kurser (over 5000 kr.), huslejer, køretøjer, licenser m.v., samt udgifter til sekretariat, ledelse og administration.

De forventede lønudgifter er beregnet i fremmødeprofil (som er et vagtplanlægningsmodul i lønsystemet Silkeborg Data). Budgettet til løn, samt øvrige personaleudgifter beregnes til 7,8 mio. kr. ved syv unge, og dækker over 17,3 fuldtidsstillinger. Scenariet med 14 børn og unge udløser et lønbudget på ca. 14,2 mio. kr. og ca. 31,9 medarbejdere. Afdelingslederen er ikke en del af afdelingens lønbudget, men aflønnes i stedet fra afløftet til Specialområde Børn og Unges tværgående funktioner.

Økonomisk balance

Ud fra de beregnede scenarier ovenfor fremgår det, at afdelingen er i balance ved syv indskrivninger. Ved 14 indskrivninger, på de forudsatte takstniveauer, vil afdelingen have et overskud på ca. 1,8 mio. kr. I forhold til den beregnede økonomiske balance, er det dog væsentligt at være opmærksom på:

- at afdelingen ikke kan forventes at have fuld belægning hele året, især ikke ved 14 pladser, da der er en naturlig udskiftning.
- at der i beregningerne er en høj grad af økonomisk følsomhed i forhold til, hvilke takstniveauer de unge forudsættes at være indskrevet på. Hvis én enkelt ung eksempelvis flyttes fra takstniveau 5 til 6 i beregningen, vil dette udløse 221 t.kr. mere i budget til afdelingen. Hvis der indskrives på lavere takstniveauer end de forudsatte, har det naturligvis den modsatte effekt.

Alternative løsninger til ombygning af Hamarvej 1-3

1. Nybyggeri

Byggeri og Ejendomme vurderer, at der ved nybyggeri af tilsvarende karakter og bynære placering, som bygningerne på Hamarvej 1-3, vil være et samlet anlægsbudget på 21,3 mio. kr. ekskl. grund.

Med afsæt heri vurderes det, at eventuelle fordele ved nybyggeri, ikke synes at kunne opveje for den relativt dyrere anlægssum, der er i forbindelse hermed, sammenlignet med flytning og ombygning af Hamarvej 1-3.

Hertil vil nybyggeri have en længere tidshorisont sammenlignet med Hamarvej, hvilket ligeledes er u hensigtsmæssigt, taget det presserende behov i betragtning.

2. Lejemål på en bynær lokation

Som et alternativ til ombygningen på Hamarvej 1-3 er muligheden for at indgå et lejemål undersøgt. I den forbindelse har lejemålet Hans Tausens vej beliggende i Viborg været undersøgt. Lejemålet har hidtil været lejet af Specialområde Autisme (SAU), men bliver ledigt i forår/sommer 2019, hvor SAU flytter i nye lokaler.

Fordelen ved dette lejemål på Hans Tausens vej er, at bygningen har været anvendt til en sammenlignelig målgruppe, dog voksne autister. Imidlertid er lejemålet indrettet med toværelseslejligheder, og fordelt på to etager, hvilket ikke egner sig til børn/unge uden ny indretning. Ligeledes er en ulempe, at lejemålet er relativt dyrt (huslejen er på ca. 600.000 årligt, for 707 m², samt forsyningsudgifter på 185.000 kr.), og at der i nuværende bygninger kun er plads til ni borgere.

Endelig vurdering

Som følge ovenstående analyse vurderes det samlet, at en flytning til og ombygning af bygningerne på Hamarvej 1-3 i Viborg er at foretrække.

Overordnet tids- og procesplan

Såfremt det besluttes, at Overgangen flytter til Hamarvej 1-3, forventes en samlet udførelsestid på minimum 12 måneder. Således vil bygningerne tidligst være indflytningsparate primo sommer 2020.